Deutscher Bundestag **Drucksache 17/9559**
17. Wahlperiode 09. 05. 2012

Antrag
der Fraktion der SPD

Soziales Mietrecht erhalten und klimagerecht verbessern

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Das Mietrecht hat eine zentrale Bedeutung für alle. Mit breitem gesellschaftlichem Konsens wurde im Jahr 2001 das soziale Mietrecht modernisiert und eine Anpassung an die tatsächlichen Lebensverhältnisse vorgenommen. Das Mietrecht wurde dadurch einfacher, übersichtlicher und gerechter. Die Wohnung ist der Mittelpunkt des sozialen Lebens und der privaten Existenz. Der Mieter muss mit Hilfe eines klaren Rechtsrahmens vor ungerechtfertigten Einschränkungen geschützt werden.

Nunmehr plant die Bundesregierung einen Angriff auf das bestehende Mietrecht zu Lasten der Mieter. Folgende Regelungen im Referentenentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG – Stand 25. Oktober 2011) sind insbesondere zu beachten: der Minderungsausschluss von drei Monaten bei energetischer Modernisierung, die fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug der Mietkaution durch den Vermieter sowie die Vereinfachung der Räumung der Mietsache durch den Vermieter. Diesen Maßnahmen muss im Interesse sämtlicher Mieter mit aller Kraft entgegengetreten werden.

Ferner muss sichergestellt werden, dass sich das Mietrecht auch mit den sich ändernden Bedingungen der Wohn- und Mietsituation im Bundesgebiet weiterentwickelt. Gewichtige politische Ziele sind bei Reformvorhaben zu berücksichtigen. Für deren bestmögliche Umsetzung ist Sorge zu tragen. Das Konzept der energetischen Gebäudesanierung muss gefördert werden, um die energiepolitischen Ziele des Bundestages zu erreichen. Dabei müssen jedoch die Interessen aller Beteiligten austariert werden. Die Modernisierungsmaßnahmen dürfen nicht zu einer Explosion der Mieten führen. Die Mieten müssen bezahlbar bleiben. Dennoch zeigt der Referentenentwurf, dass die Bundesregierung offensichtlich energetische Modernisierungsmaßnahmen und das soziale Mietrecht gegeneinander ausspielen will. Sie nimmt keine Rücksicht darauf, wie belastend die Baumaßnahmen für die Betroffenen sind, ob die Modernisierung sinnvoll und wirtschaftlich ist, ob Energie oder Heizkosten überhaupt sinnvoll eingespart werden oder ob die Miete nach Abschluss der Baumaßnahme noch bezahlbar bleibt.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich die Mietpreise in vielen Städten Deutschlands und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter in den letzten Jahren konsequent auseinanderentwickelt haben. Viele Mieter sind durch rasant steigende Mieten gezwungen, den oftmals langjährig bewohnten Stadtteil zu verlassen und in günstigere Bezirke, häufig Randbezirke, zu ziehen. Auch dieser Entwicklung muss mit klaren Rahmenbedingungen entgegengetreten werden.

1. Energetische Gebäudesanierung

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Um eine gerechte Umsetzung der Vorgaben für die energetische Sanierung zu gewährleisten, muss verhindert werden, dass Mieterhöhungen mit zusätzlichen Kosten durch Modernisierungsmaßnahmen zusammenfallen. Nur unter den richtigen Rahmenbedingungen und angemessenen Voraussetzungen wird dieses Ziel erfolgreich und gerecht erreicht.

Ein dreimonatiger Ausschluss der Mietminderung ist abzulehnen: Die Abgrenzung baulicher Maßnahmen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist zu unscharf und würde eine hohe Rechtsunsicherheit nach sich ziehen (vgl. Stellungnahme des Deutschen Anwaltvereins (DAV) durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht – Nr. 04/2012, S. 4). Die Vornahme mehrerer, aufeinanderfolgender Modernisierungsmaßnahmen könnte ferner den Mietminderungsausschluss auf sechs oder sogar neun Monate verlängern. Darüber hinaus gibt es keine Rechtfertigung dafür, dass der Mieter beispielsweise im Winter bei mehrmonatigem Ausfall der Heizung die volle Höhe der Miete zahlen soll. Eine Regelung, dass trotz unvollständiger Leistung des Vermieters eine Gegenleistung des Mieters von 100 Prozent verlangt werden kann, ist dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bisher fremd (vgl. Stellungnahme des Republikanischen Anwältinnen- und Anwältevereins e. V., S. 6; vgl. auch Stellungnahme des DAV, S. 4).

Der Ausschluss der Mietminderung für drei Monate hätte zudem lediglich symbolischen Charakter. Es muss bezweifelt werden, dass die durch das eingeschränkte Minderungsrecht erzielte Mietdifferenz einen Investor zur Durchführung einer energetischen Modernisierung ermutigt. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass die beabsichtigte Einschränkung der Mietminderung künftig ein weiterer Grund für gerichtliche Auseinandersetzungen sein wird.

Besonders einschneidend sind die seitens der Bundesregierung geplanten Regelungen zur Duldungspflicht der Mieter bei energetischen Modernisierungen. Die bisherigen persönlichen Härtegründe würden durch die vorgeschlagenen Regelungen des Referentenentwurfs durch die Hintertür de facto abgeschafft (vgl. Deutscher Mieterbund, in: MieterZeitung 3/2011, S. 21). Auf die Frage, wie es dem Mieter möglich sein soll, seine Duldungspflicht überprüfen zu können, wenn ihm keine Aussagen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz vorliegen, wird keine Antwort geliefert. Die Verbesserung des Klimaschutzes als nationale Aufgabe darf nicht allein auf die betroffenen Mieter abgewälzt werden.

Auch bei energetischen Modernisierungen sollen die Kosten anteilig – in Anlehnung an § 559 BGB – auf die Mieter umgelegt werden können. Dies ist nachvollziehbar, da sich Vermieter bei voller Kostentragung wahrscheinlich nur zögerlich für Modernisierungsmaßnahmen entscheiden. Dies ginge zu Lasten der energetischen Modernisierung. Jedoch ist eine Reduzierung der Umlage sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen von 11 auf 9 Prozent angemessen, da diese das seit langem niedrige Zinsniveau auf dem deutschen und internationalen Kapitalmarkt berücksichtigt und ferner den Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel bremst (vgl. Bundesratsdrucksache 637/10, S. 6).

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Umlage zeitlich befristet sein sollte.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- das Mietminderungsrecht in seiner bestehenden Form beizubehalten,
- eine Regelung vorzulegen, durch die den Kommunen in geeigneter Form ein Interventionsrecht gegen Maßnahmen zur Wohnwertsteigerung eingeräumt wird, um eine prekäre Mietsituation in bestimmten Wohnbereichen zu vermeiden,
- die Umlagefähigkeit der Kosten sämtlicher Modernisierungsmaßnahmen auf die Miete von 11 auf 9 Prozent zu senken und eine zeitliche Befristung der Umlagefähigkeit zu prüfen,
- nicht rückzahlbare Förderungen zur energetischen Modernisierung aus der Umlagefähigkeit herauszunehmen,
- sicherzustellen, dass durch energetische Modernisierungen keine zusätzlichen Kosten für Wohngeldempfänger entstehen.

2. Contracting

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Förderung des Contracting birgt die Gefahr, dass Mehrkosten für die Mieter entstehen. Beim Contracting überträgt der Vermieter den Betrieb bspw. einer Heizungsanlage seines vermieteten Hauses auf einen Dritten. Zwar sieht der Referentenentwurf zum MietRÄndG richtigerweise die Kostenneutralität für den Mieter aufgrund einer vergleichenden Kostenbetrachtung vor. Doch wollen die Contractingunternehmen zumindest mittelfristig Gewinne erwirtschaften. Es ist daher sicherzustellen, dass sie nicht zum nächstmöglichen Zeitpunkt die Kosten für den Arbeits- und Betriebsaufwand, außer erhöhte Kosten für den Energiebezug, anheben können. Umso gravierender ist es, dass die vorgeschlagene Regelung nur für Umstellungen bei Bestandsverträgen und nicht für Folgeverträge gilt (vgl. Stellungnahme des Republikanischen Anwältinnen- und Anwältevereins e. V., S. 20).

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- Contracting lediglich bei einer Steigerung der Energieeffizienz und realer Brennstoffeinsparung zuzulassen,
- sicherzustellen, dass bei der Nutzung von Contracting im Vergleich mit der Situation ohne entsprechende Maßnahmen eine Warmmietenneutralität gegeben ist und Mieterinnen und Mieter vor steigenden Preisen geschützt werden.

3. Regelungen für Fälle sog. Mietnomadentums

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Als Mietnomaden werden Personen bezeichnet, die mit der Absicht in eine Mietwohnung einziehen, die entsprechende Miete nicht zu entrichten. Das Phänomen Mietnomaden spielt jedoch in der professionellen Wohnungswirtschaft kaum eine Rolle, da nach bisherigem Stand ordnungsgemäße Bonitätsauskünfte eingeholt werden können („Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau – Mietausfälle durch sog. Mietnomaden“, Prof. Dr. Markus Artz, Prof. Dr. Florian Jacoby, Sondergutachten im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Januar 2011, S. 35).

Dennoch sieht der Referentenentwurf zum MietRÄndG die Möglichkeit einer fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung bei Zahlungsverzug der Mietkaution vor. Diese Ausweitung der Vermieterrechte ist weder dogmatisch vertretbar noch erforderlich. Die Kaution ist im Gegensatz zur Mietzahlung

keine Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag und damit nicht vertragsprägend. Dem Vermieter kann daher zugemutet werden, diese Forderung gerichtlich durchzusetzen. Ebenso bleibt dem Vermieter bei Nichtzahlung der Kaution die fristlose Kündigung, wenn ihm gemäß § 543 Absatz 1 BGB unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Daher ist die vorgesehene Regelung nicht erforderlich.

Darüber hinaus soll der Vermieter durch eine gerichtliche Hinterlegungsanordnung davor geschützt werden, allein durch die Dauer des Hauptsacheverfahrens wirtschaftlichen Schaden zu erleiden: Wird nicht auf eine Anordnung im Rahmen einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzugs hinterlegt, darf durch einstweilige Verfügung die Räumung angeordnet werden.

Bei der Räumung aufgrund einer einstweiligen Verfügung besteht die große Gefahr, dass der Rechtsweg für betroffene Mieter verkürzt wird. Das Resultat der Regelung wäre, dass es einen Räumungstitel gäbe, ohne dass die vom Vermieter behaupteten Zahlungsansprüche geprüft und von einem Gericht für begründet erklärt worden sind (vgl. Deutscher Mieterbund, in: MieterZeitung 3/2011, S. 21). Die Notwendigkeit der Regelung ist zudem fragwürdig, da man auch strafrechtlich gegen betrügerisches Handeln der Mieter vorgehen kann.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

- die Kündigungsmöglichkeiten in der jetzigen Form beizubehalten,
- sicherzustellen, dass der Rechtsweg für Mieter nicht durch eine Ausweitung des einstweiligen Rechtsschutzes bei Räumungsklagen verkürzt wird.

4. Rasant steigende Mieten verhindern

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Insbesondere in Ballungszentren steigen in bestimmten Bezirken die Mieten innerhalb kürzester Zeit rapide an. Viele Mieter sind dadurch gezwungen, den oftmals langjährig bewohnten Stadtteil zu verlassen und in günstigere Bezirke, häufig Randbezirke, umzuziehen. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass diese Entwicklung gestoppt und eine Doppelbelastung durch unterschiedliche Maßnahmen wie energetische Modernisierung und Mieterhöhung vermieden wird.

Der Eigentümer darf derzeit die Wohnmiete innerhalb von drei Jahren um höchstens 20 Prozent erhöhen. Um einer solchen Kostenzunahme entgegenzutreten, muss eine Reduzierung der Mieterhöhung auf 15 Prozent in vier Jahren erfolgen.

Andererseits müssen die Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung auf einen dem Wohngebiet genügenden Wert gedeckelt werden. Sinnvoll wäre es, die Mieten bei der Wiedervermietung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Damit diese Deckelung den gewünschten Erfolg entfaltet, sollten bei der Berechnung der Vergleichsmiete zudem nicht nur die in den letzten vier Jahren geänderten Bestandsmieten und die in diesem Zeitraum abgeschlossenen Mietverträge (Neuvertragsmieten) berücksichtigt werden. Die Berechnung sollte vielmehr alle Mietverhältnisse erfassen. Um den Verwaltungsaufwand jedoch begrenzt zu halten, sollte der Erfassungszeitraum des § 558 Absatz 2 Satz1 BGB auf die letzten zehn Jahre verlängert werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf vorzulegen,

- der die in § 558 Absatz 3 BGB definierte Kappungsgrenze dahingehend ändert, dass dem Vermieter nur eine Mietsteigerung um 15 Prozent innerhalb von vier Jahren gestattet wird,
- der sicherstellt, dass die Mieterhöhungen bei der Wiedervermietung auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt werden,
- der den in § 558 Absatz 2 Satz 1 BGB vorgegebenen Zeitraum dahingehend ändert, dass sämtliche Bestandsmieten der letzten zehn Jahre sowie die in diesem Zeitraum festgesetzten Neuvertragsmieten berücksichtigt werden.

Berlin, den 8. Mai 2012

Dr. Frank-Walter Steinmeier und Fraktion



Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin, www.heenemann-druck.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333